LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Saint John

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2011

Faits saillants

- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saint John, le taux d'inoccupation moyen a augmenté en octobre, passant de 5,1 %, en 2010, à 5,9 % cette année.
- Les proportions de logements vacants ont varié dans les quatre zones de la ville de Saint John proprement dite. La plus élevée (7,6 %) a été enregistrée dans la zone 4 (Est) et la plus basse (4,1 %), dans la zone 2 (Ouest).
- Le loyer moyen, toutes catégories de logements confondues, a monté de 3,6 % sur douze mois dans la RMR de Saint John; dans le segment des logements de deux chambres, il s'est accru de 3,1 % (dans l'échantillon d'immeubles commun aux enquêtes de 2010 et de 2011).

Figure 1

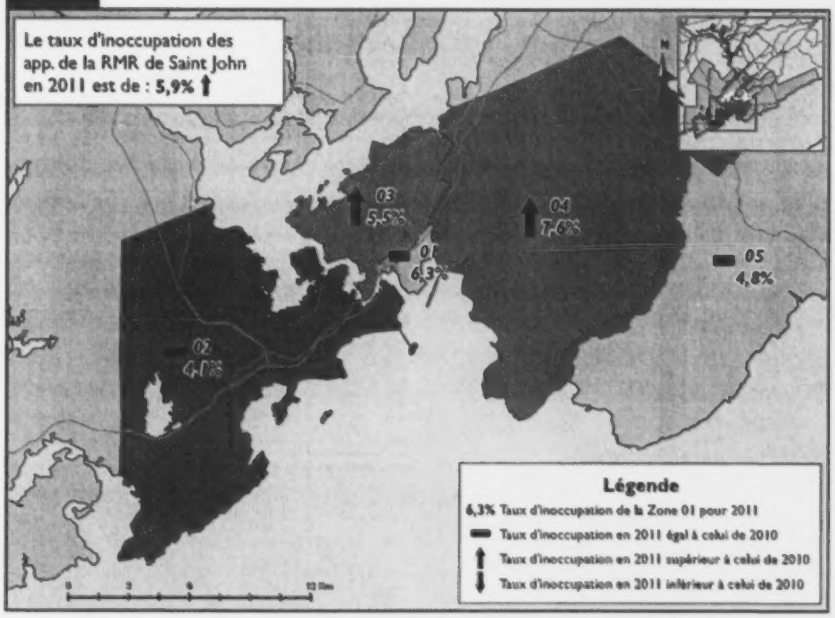


Table des matières

2 Le taux d'inoccupation a augmenté à Saint John en 2011

2 Les loyers moyens montent dans toutes les zones

3 Le niveau d'activité sur le marché de l'habitation de Saint John continue de diminuer

5 Le taux de disponibilité augmente en 2011

5 Le taux d'inoccupation poursuivra son ascension à Saint John en 2012

6 Aperçu national

7 Carte de zone

9 Liste des tableaux

17 Méthode

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

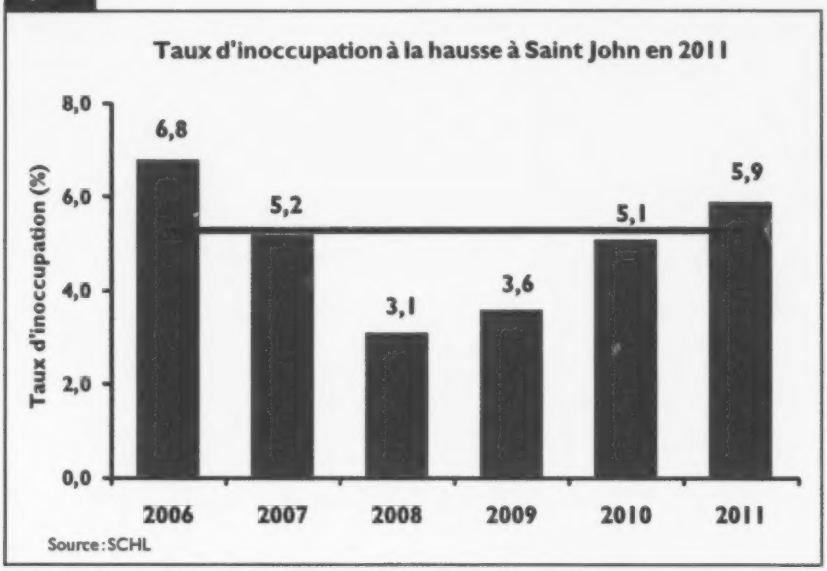
Canada

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Figure 2



Le taux d'inoccupation a augmenté à Saint John en 2011

Il ressort de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée à l'automne 2011 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) que le taux d'inoccupation dans la RMR de Saint John était en hausse en octobre dernier.

Au cours des trois dernières années, le taux d'inoccupation des logements, toutes catégories confondues, a poursuivi sa montée à Saint John, alors qu'il avait touché un creux de 3,1 % en 2008 – son niveau le plus bas en plus de 20 ans. Le taux enregistré en octobre 2011 se situe donc maintenant au-dessus de la moyenne de 5,2 % des dix dernières années. La plus forte variation observée cette année a été relevée dans la catégorie des logements de une chambre, où le taux d'inoccupation est passé de 4,7 % en octobre 2010 à 6,5 % douze mois plus tard. Dans la catégorie des logements de deux chambres, c'est-à-dire les unités, de loin, les plus courantes dans la RMR, la proportion d'unités vacantes a atteint 5,4 %. Du côté des studios et des logements de trois chambres, la variation des taux d'inoccupation n'a pas été statistiquement significative dans l'Enquête de 2011.

Dans la RMR de Saint John, la performance du marché locatif au niveau des sous-marchés varie grandement selon les zones de la ville de Saint John. C'est dans la zone 4 (Saint John Est) que le taux d'inoccupation des logements, toutes catégories confondues, a enregistré la plus forte hausse : de 5,3 % en octobre 2010, il est monté à 7,6 % un an plus tard. La seule autre zone qui a vu son taux d'inoccupation augmenter considérablement est la zone 3 (Saint John Nord), où il est passé de 4,3 à 5,5 %. Les variations des taux d'inoccupation affichés dans les trois autres zones qui constituent la RMR n'étaient pas considérées statistiquement différentes de l'an dernier.

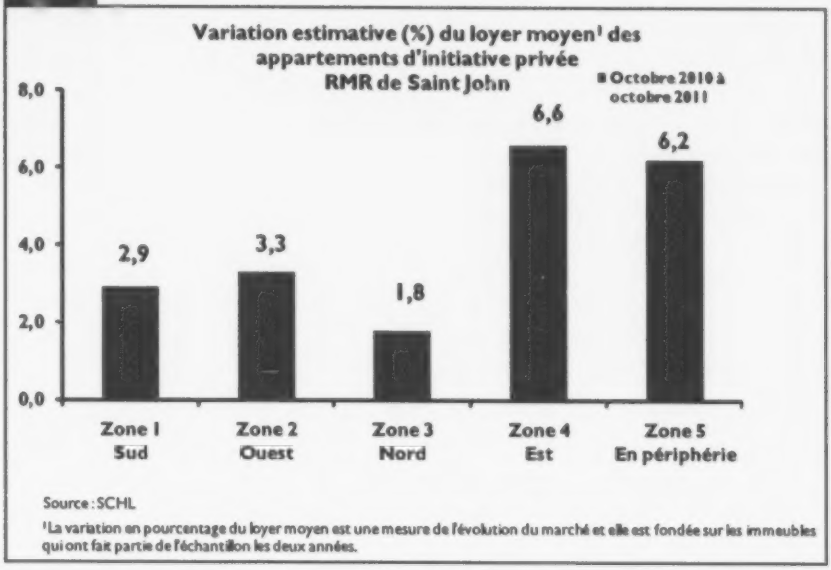
Selon les résultats de l'ELL réalisée en octobre 2011, les taux d'inoccupation variaient grandement en fonction de la taille des immeubles. Dans la région de Saint John, les ensembles locatifs de moyenne taille (de 20 à 49 unités) sont ceux que préfèrent les locataires. En effet, la proportion de logements vacants s'y est établie à 3,8 %, alors que le taux d'inoccupation moyen, toutes catégories de logements confondues, a atteint 5,9 % dans la RMR. Du côté des ensembles locatifs de grande taille, comportant de 50 à 99 unités, ils ont présenté le taux d'inoccupation le plus élevé, soit 9,1 %. Quant aux ensembles locatifs comptant de 3 à 5 logements et de 6 à19 unités, ils affichaient un taux global comparable, 5,7 et 5,9 % respectivement. Les différences observées entre les taux d'inoccupation selon la taille des immeubles s'expliquent principalement en raison du fait que les ensembles locatifs de grande taille se trouvent surtout dans les zones urbaines, soit celles qui affichent actuellement les plus hauts taux d'inoccupation.

Les loyers moyens montent dans toutes les zones

Dans la RMR de Saint John, le loyer mensuel moyen, toutes catégories de logements confondues, s'est établi à 644 $ en octobre 2011, tandis que celui des unités de deux chambres s'est fixé à 670 $. D'une année sur l'autre, le loyer moyen (pour les unités communes aux enquêtes de 2010 et de 2011) s'est accru de 3,6 % dans la RMR en 2011; celui des unités de deux chambres a augmenté de 3,1 %.

Dans la RMR de Saint John, les logements situés dans les zones 1 et 3 (Saint John Sud et Nord), deux des quatre zones de la région qui constituent la ville de Saint John, représentent plus de 60 % de tout l'univers locatif de la région. Les loyers moyens des logements dans ces deux

Figure 3



Source : SCHL

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen est une mesure de l'évolution du marché et elle est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

zones, soit 647 et 657 $, respectivement, étaient les plus élevés de la RMR. Dans les zones 2 (Saint John Ouest) et 4 (Saint John Est), les loyers moyens se sont fixés à des niveaux légèrement inférieurs, à savoir 628 $ pour la première et 646 $ pour la seconde. C'est en périphérie que les logements se louaient encore le moins cher : leur loyer moyen s'est établi à 608 $.

À Saint John, les ménages locataires ont été prêts à payer davantage pour des logements modernes qui ont une plus grande surface habitable. Cette tendance a également été observée dans d'autres grands centres urbains du Nouveau-Brunswick, puisque les ménages locataires cherchent de plus en plus des logements ayant des caractéristiques et offrant des commodités semblables à celles des maisons individuelles. Comparativement à celui des deux autres grands centres urbains de la province, soit Fredericton et Moncton, l'univers locatif de Saint John a affiché une progression relativement faible au cours des dix dernières années. À l'automne 2011, les unités de construction récente, soit celles bâties après 1990, se louaient le plus cher en moyenne (751 $); celles-ci affichaient également l'un des taux d'inoccupation les plus bas (4,6 %).

En octobre 2011, le loyer moyen le plus élevé (737 $) a été relevé dans les immeubles comptant de 50 à 99 unités. Il n'y a rien d'étonnant à ce que le loyer moyen augmente en fonction de la taille de l'ensemble, car celle-ci est aussi liée à la panoplie de commodités que les locataires peuvent espérer y trouver. Ces installations, notamment des ascenseurs, un garage souterrain et des salles communes, alourdissent les coûts de construction et d'exploitation des immeubles, coûts que les propriétaires-bailleurs incorporent en général aux loyers.

Comme on pouvait s'y attendre, les logements locatifs les moins appréciés sont ceux de construction moins récente. Ce sont les unités bâties entre 1940 et 1959 qui ont affiché le taux d'inoccupation le plus élevé (7,2 %). Même si ces unités peuvent être bien situées dans certains cas, au centre-ville ou autour du centre-ville, elles ont affiché le loyer moyen le plus bas (615 $) à l'automne 2011 dans la RMR de Saint John. Cela est en partie attribuable aux mouvements migratoires observés récemment dans la RMR. Durant un certain temps, des résidents de Saint John ont quitté la ville pour s'installer dans la vallée de Kennebecasis River, surtout à Rothesay et Quispamsis, si bien qu'on a observé une décroissance de la population dans la ville de Saint John.

Le niveau d'activité sur le marché de l'habitation de Saint John continue de diminuer

Depuis quelques années, la cadence de la production de logements destinés au marché locatif de Saint John accuse un retard sur celle des deux autres grandes agglomérations du Nouveau-Brunswick. Au cours des dix dernières années, le nombre d'appartements commencés a été exceptionnellement élevé à Moncton, de même qu'à Fredericton. À la même période, l'expansion du parc locatif de Saint John a généralement évolué au ralenti. Cette tendance s'est toutefois en partie inversée en 2008, 2009 et 2010, période où les constructeurs ont entamé la construction d'un grand nombre de logements locatifs à Saint John. Il importe toutefois de souligner qu'environ la moitié des unités locatives mises en chantier à Saint John au cours des quatre dernières années ont été réalisées en vertu de l'Entente Canada–Nouveau-Brunswick concernant le logement abordable. Puisque ces unités visaient dans la plupart des cas des ménages à faible et à moyen revenu, elles sont exclues de l'enquête. C'est ce qui explique que le nombre d'unités neuves ajoutées au parc local de logements locatifs d'initiative privée est inférieur au volume de logements entamés.

Habituellement, une forte croissance démographique constitue l'un des plus puissants moteurs de la construction résidentielle, peu importe la région. Selon les données de Statistique Canada tirées des déclarations de revenu, le solde migratoire de la RMR de Saint John est devenu légèrement négatif en 2010, après avoir affiché une croissance démographique modérée pendant quatre années. Cette tendance défavorable de la migration exercera des pressions à la baisse sur la demande de logements neufs dans les années à venir. Le bilan migratoire positif qu'a affiché la région entre 2006 et 2009 s'explique par les perspectives d'emploi liées à l'expansion attendue du secteur de l'énergie à l'échelle locale, dont plusieurs travaux d'immobilisations de grande envergure. Comme la réalisation d'aucun nouveau projet n'est prévue à court et moyen terme, la croissance démographique devrait demeurer stable ou légèrement diminuer au cours des prochaines années.

Malgré l'absence d'expansion démographique dans la RMR de Saint John, un nombre croissant de personnes se sont installées, durant cette période, dans la vallée de la Kennebecasis. Les municipalités de Rothesay et de Quispamsis, en particulier, ont connu une croissance démographique relativement forte, en raison du cadre de vie paisible et décontracté qu'elles offrent.

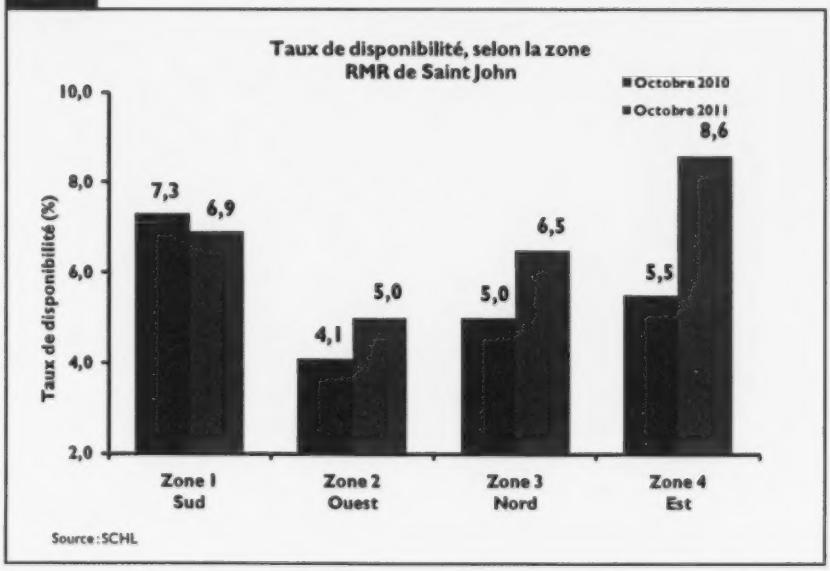
Puisque les logements locatifs ont généralement été situés près du centre-ville de Saint John, et que la population locale a en partie délaissé ce secteur, la demande d'unités locatives neuves s'est contractée. On s'attend donc à ce que le rythme de la construction de logements locatifs diminue au cours des prochaines années, à mesure que la migration ralentira.

À Saint John, le rythme de la demande de logements neufs et existants cette année ne correspond pas à celui de 2010. Il est maintenant évident que l'activité sur le marché de l'habitation local a culminé en 2008, en raison surtout des possibilités d'expansion économique et démographique que laissaient entrevoir plusieurs projets d'immobilisations d'envergure. Toutefois, la plupart de ces projets ont été annulés ou reportés indéfiniment, et la demande d'habitations a fléchi en 2011.

Grâce en partie aux faibles taux hypothécaires, à la diminution des coûts des matériaux, de même qu'à la hausse limitée du coût des terrains et de la main-d'œuvre, les habitations neuves sont demeurées abordables. Par ailleurs, les maisons en rangée et les jumelés gagnent en popularité à Saint John, car ces types d'habitation offrent les avantages associés à un logement de type propriétaire-occupant en plus d'une surface habitable accrue, au prix de mensualités hypothécaires comparables au loyer d'un appartement de deux ou de trois chambres de construction récente. Ainsi, des locataires décident d'abandonner le marché locatif et d'accéder à la propriété, et la conjoncture du marché de l'habitation cette année a facilité pareille transition, ce qui a eu pour effet d'exercer des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Le marché de la revente dans la grande région de Saint John a aussi ouvert de nouveaux horizons aux locataires. Les bas taux hypothécaires, les récents reculs des prix et l'abondance des inscriptions, en particulier, ont rendu l'accession à la propriété plus aisée. À l'instar du marché du neuf, le marché de la revente de Saint John a été stimulé par les possibilités d'expansion économique et démographique liées à divers projets d'immobilisations majeurs. Après avoir atteint un niveau record en 2007, le nombre annuel de logements existants qui auront changé de mains dans la région de Saint John fléchira en 2011 pour une quatrième année de suite. Ainsi, les conditions du marché de la revente restent favorables aux acheteurs et la tendance des ménages locataires à troquer leur logement locatif en faveur d'une habitation pour propriétaire-occupant

Figure 4



se poursuit, ce qui contribue à la montée du taux d'inoccupation dans la RMR de Saint John.

Le taux de disponibilité augmente en 2011

Toujours selon l'ELL réalisée en octobre 2011, le taux de disponibilité dans la RMR de Saint John s'est accru de 1,0 point de pourcentage pour s'établir à 6,7 %. Le taux de disponibilité observé dans la zone 2 (Saint John Ouest) a été le plus bas, se fixant à 5,0 %, tandis que de son côté, la zone 4 (Saint John Est) a présenté le taux le plus élevé, soit 8,6 %. Dans les zones 1 et 3, soit les deux zones restantes, les taux de disponibilité affichés étaient similaires, à savoir 6,9 et 6,5 %, respectivement. Les résultats de l'enquête indiquent également que le taux de disponibilité relevé dans la zone 5 (périphérie) a été inférieur au taux pour l'ensemble de la RMR et qu'il a atteint 5,7 %.

Parmi tous les types de logements locatifs sur le marché, les studios sont ceux qui ont présenté le taux de disponibilité le plus élevé en 2011 (13,0 %), et les logements de trois chambres, le plus faible (5,1 %). Dans la catégorie des logements de deux chambres, type de logement très prisé, le taux de disponibilité s'est établi à 6,1 %.

Le taux d'inoccupation poursuivra son ascension à Saint John en 2012

En raison du rythme relativement vigoureux de la construction de logements locatifs observé depuis trois ans, un nombre important d'unités ont été ajoutées au parc local de Saint John cette année. Résultat : la progression de l'offre a dépassé celle de la demande, ce qui a encore fait monter le taux d'inoccupation en 2011. Il est peu probable que la demande de logements locatifs connaisse une accélération notable en 2012. La migration, qui représente l'un des principaux moteurs de la demande d'habitations, restera sans doute encore modérée. Par ailleurs, il n'est pas prévu que d'autres travaux d'immobilisations de grande envergure débutent dans un avenir proche. De ce fait, il n'y aura pas de forte hausse de la demande de logements locatifs provenant de nouveaux arrivants. La demande sera encore au rendez-vous dans la catégorie des logements locatifs neufs haut de gamme recherchés par les ménages n'ayant plus d'enfants à la maison et qui souhaitent emménager dans une habitation de taille réduite, mais elle ne suffira pas à faire reculer le taux d'inoccupation.

Le marché locatif continuera d'affronter la concurrence du marché des logements pour propriétaire-occupant, car les conditions restent favorables à l'acquisition d'une habitation, et ce, notamment en raison des bas taux hypothécaires. Le repli prévu de la construction de logements locatifs en 2011 et en 2012 réduira l'offre de ce type d'unités. Toutefois, l'offre réduite ne se répercutera pas sur le marché à temps pour compenser complètement tous les effets découlant des variables susmentionnées, ce qui fera monter le taux d'inoccupation dans la région de Saint John. On peut s'attendre à ce que le taux d'inoccupation global à Saint John soit en hausse, pour se situer entre 6,0 et 6,5 % en 2012. Quant aux loyers, ils devraient augmenter l'an prochain à un rythme équivalent ou légèrement inférieur au taux d'inflation.

LE TAUX D'INOCCUPATION DES LOGEMENTS LOCATIFS AU CANADA EST DESCENDU EN OCTOBRE 2011

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct. 2010	oct. 2011
Abbotsford	6,5	6,7
Barrie	3,4	1,7
Brantford	3,7	1,8
Calgary	3,6	1,9
Edmonton	4,2	3,3
Gatineau	2,5	2,2
Grand Sudbury	3,0	2,8
Guelph	3,4	1,1
Halifax	2,6	2,4
Hamilton	3,7	3,4
Kelowna	3,5	3,0
Kingston	1,0	1,1
Kitchener-Cambridge-Waterloo	2,6	1,7
London	5,0	3,8
Moncton	4,2	4,3
Montréal	2,7	2,5
Oshawa	3,0	1,8
Ottawa	1,6	1,4
Peterborough	4,1	3,5
Québec	1,0	1,6
Regina	1,0	0,6
Saguenay	1,8	1,4
Saint John	5,1	5,9
Saskatoon	2,6	2,6
Sherbrooke	4,6	4,7
St. Catharines-Niagara	4,4	3,2
St. John's	1,1	1,3
Thunder Bay	2,2	1,7
Toronto	2,1	1,4
Trois-Rivières	3,9	3,9
Vancouver	1,9	1,4
Victoria	1,5	2,1
Windsor	10,9	8,1
Winnipeg	0,8	1,1
Tous les centres	**2,6**	**2,2**

Dans les 35 grands centres urbains[1] du Canada, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs de deux chambres a diminué en octobre 2011 par rapport à un an plus tôt : il est passé de 2,6 à 2,2 %. L'immigration et la hausse de l'emploi chez les jeunes de moins de 25 ans continuent de favoriser la demande de logements locatifs.

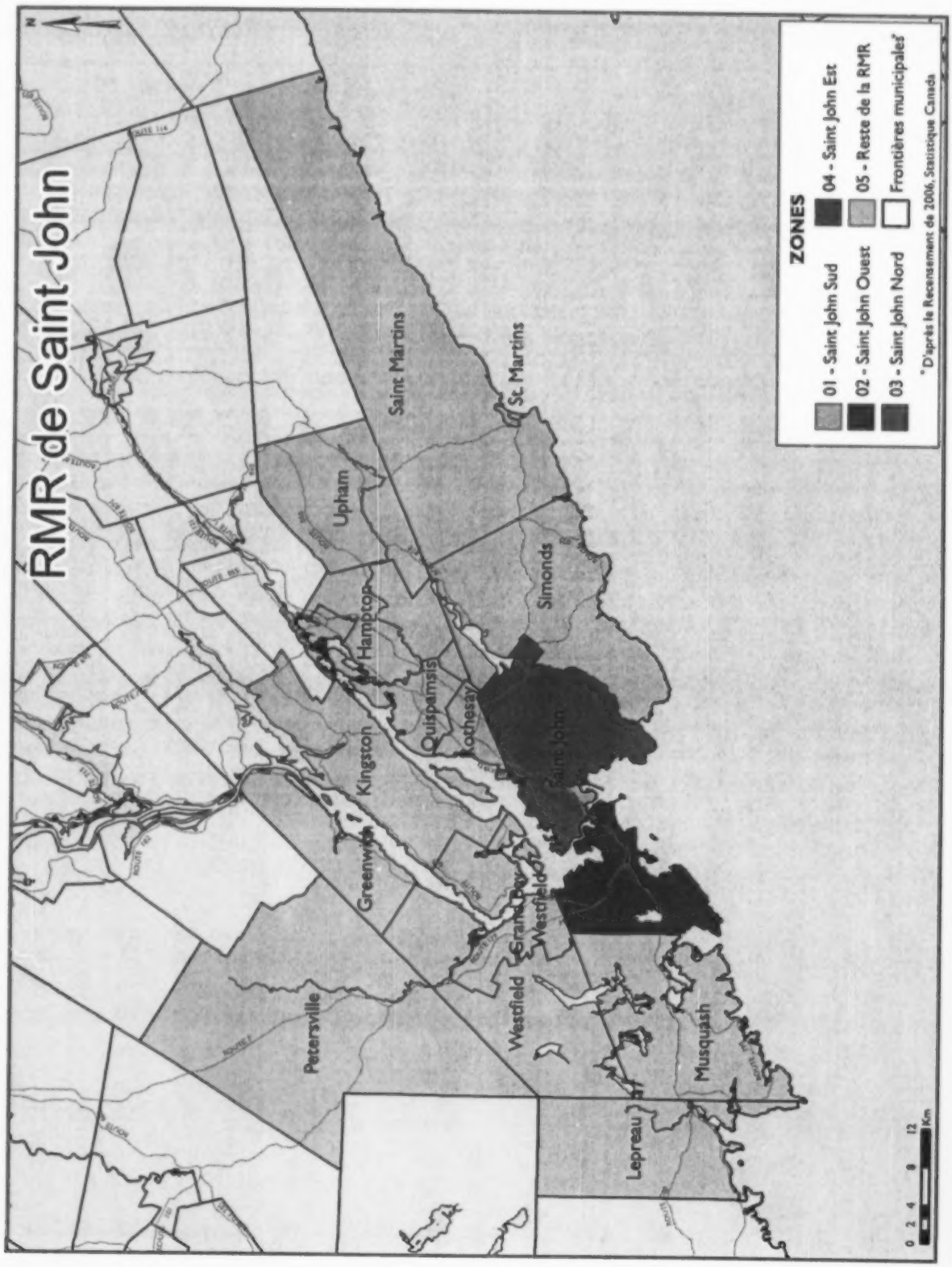
[1]Les grands centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada. Font exception la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et Charlottetown, qui est une agglomération de recensement (AR).

Parmi les grands centres urbains, les plus bas taux d'inoccupation en octobre 2011 ont été relevés à Regina (0,6 %), Winnipeg, Kingston, Guelph (1,1 % dans les trois cas) et St. John's (1,3 %), et les plus hauts, à Windsor (8,1 %), Abbotsford (6,7 %), Saint John (5,9 %), Sherbrooke (4,7 %) et Moncton (4,3 %).

Au Canada, le loyer moyen des logements de deux chambres est passé de 860 $ en octobre 2010 à 883 $ en octobre 2011. À l'échelle des régions métropolitaines de recensement (RMR), les loyers mensuels moyens les plus élevés dans la catégorie des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants confondus) ont été enregistrés à Vancouver (1 237 $), Toronto (1 149 $), Ottawa (1 086 $), Calgary (1 084 $), Victoria (1 045 $), Edmonton (1 034 $) et Barrie (1 001 $). Il s'agit des seuls grands centres où le loyer mensuel moyen atteignait ou dépassait 1 000 $. Les loyers moyens les plus bas, toujours parmi les appartements de deux chambres, ont été observés à Trois-Rivières (547 $), Saguenay (557 $) et Sherbrooke (577 $).

Dans les 35 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les immeubles existants a augmenté de 2,2 % d'octobre 2010 à octobre 2011, soit environ au même rythme que durant les 12 mois précédents (2,4 %) et à un taux se rapprochant de celui de l'inflation (2,9 %).

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2011 visait aussi les appartements en copropriété offer ts en location dans les centres suivants : Victoria, Vancouver, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. Dans sept de ces onze centres, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété à louer ne dépassait pas 2,0 %. Sur le marché des copropriétés à louer, les plus bas taux d'inoccupation ont été relevés à Saskatoon (0,4 %), Regina (0,6 %) et Vancouver (0,9 %), et les plus hauts, à Calgary (5,7 %), Edmonton (3,7 %) et Montréal (2,8 %).


RMR de Saint John
ZONES
01 - Saint John Sud
02 - Saint John Ouest
03 - Saint John Nord
04 - Saint John Est
05 - Reste de la RMR
Frontières municipales*
*D'après le Recensement de 2006, Statistique Canada
Saint Martins
St. Martins
Upham
Hampton
Simonds
Kingston
Quispamsis
Rothesay
Saint John
Greenwich
Grand Bay-Westfield
Westfield
Petersville
Musquash
Lepreau
0 2 4 8 12 Km

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE SAINT JOHN	
Zone 1	**Saint John Sud :** Secteurs à l'ouest du port de Saint John et à l'est de la baie Courtenay.
Zone 2	**Saint John Ouest :** Tous les secteurs qui bordent la route 1 (nord et sud) et qui sont à l'ouest du port de Saint John.
Zone 3	**Saint John Nord :** Secteurs de la ville de Saint John qui sont délimités par la route 1 au sud et par la rivière Saint-Jean à l'ouest.
Zone 4	**Saint John Est :** Secteurs délimités par la route 1 au nord et par la baie Courtenay à l'ouest.
Zones 1-4	**Ville de Saint John**
Zone 5	**Périphérie :** Comprend les municipalités de Rothesay, de Quispamsis et de Grand Bay-Westfield, le village de St. Martins, ainsi que les paroisses de Greenwich, Kingston, Musquash, St. Martins, Simonds, Lepreau, Rothesay, Hampton et Simonds.
Zones 1-5	**RMR de Saint John**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Winnipeg, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saint John

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Zone 1 - Sud	10,1 d	10,7 d	5,5 c	5,0 c	7,8 c	5,9 c	4,8 d	**	6,8 b	6,3 b
Zone 2 - Ouest	**	0,0 d	2,2 c	**	2,6 b	4,1 b	5,4 d	0,7 b	3,1 c	4,1 b
Zone 3 - Nord	**	**	4,1 c	7,4 b	3,9 b	5,2 b	5,8 d	3,5 c	4,3 b	5,5 b
Zone 4 - Est	4,5 b	20,0 a	4,7 b	8,9 a	5,7 b	7,1 b	4,3 c	5,3 a	5,3 a	7,6 a
Ville de Saint John (zones 1-4)	8,8 c	10,8 c	4,6 b	6,5 b	5,0 a	5,6 a	5,3 c	4,5 c	5,1 a	6,0 a
Zone 5 - Périphérie	**	**	6,3 c	6,0 c	5,5 b	4,6 b	0,0 c	0,0 c	5,5 b	4,8 b
Saint John (RMR)	9,0 c	11,2 c	4,7 b	6,5 b	5,1 a	5,4 a	5,1 c	4,4 c	5,1 a	5,9 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saint John

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Zone 1 - Sud	469 b	472 a	574 a	590 a	701 a	735 a	810 b	764 b	632 a	647 a
Zone 2 - Ouest	441 b	**	486 a	519 a	578 a	645 a	659 a	734 a	568 a	628 a
Zone 3 - Nord	470 a	499 a	576 a	581 a	673 a	682 a	678 a	700 a	647 a	657 a
Zone 4 - Est	450 a	498 a	520 a	557 a	623 a	639 a	685 a	879 a	601 a	646 a
Ville de Saint John (zones 1-4)	465 a	479 a	558 a	574 a	652 a	677 a	707 a	752 a	622 a	647 a
Zone 5 - Périphérie	**	**	497 b	503 a	602 a	619 a	677 a	698 b	592 a	608 a
Saint John (RMR)	464 a	478 a	555 a	572 a	645 a	670 a	706 a	751 a	620 a	644 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saint John

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Zone 1 - Sud	265	259	1 002	982	933	917	290	287	2 490	2 445
Zone 2 - Ouest	25	26	270	266	632	629	194	189	1 121	1 110
Zone 3 - Nord	70	65	633	650	1 595	1 566	451	442	2 749	2 723
Zone 4 - Est	35	37	313	317	943	938	158	181	1 449	1 473
Ville de Saint John (zones 1-4)	395	387	2 218	2 215	4 103	4 050	1 093	1 099	7 809	7 751
Zone 5 - Périphérie	4	4	93	92	684	670	29	29	810	795
Saint John (RMR)	399	391	2 311	2 307	4 787	4 720	1 122	1 128	8 619	8 546

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saint John

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Zone 1 - Sud	10,1 d	11,5 c	6,4 c	6,1 c	8,3 c	6,0 c	4,8 d	**	7,3 b	6,9 b
Zone 2 - Ouest	**	0,0 d	2,7 c	8,0 c	3,9 c	4,8 b	**	**	4,1 b	5,0 b
Zone 3 - Nord	**	**	4,2 c	8,1 b	4,7 b	6,1 b	**	5,0 d	5,0 b	6,5 b
Zone 4 - Est	4,5 b	31,4 a	5,1 b	10,6 a	5,9 b	7,5 b	4,3 c	5,3 a	5,5 a	8,6 a
Ville de Saint John (zones 1-4)	8,8 c	12,7 c	5,2 b	7,6 b	5,7 a	6,2 a	5,9 c	5,2 c	5,7 a	6,8 a
Zone 5 - Périphérie	**	**	7,9 b	6,0 c	6,0 b	5,6 b	0,0 c	0,0 c	6,1 a	5,7 b
Saint John (RMR)	9,0 c	13,0 c	5,3 b	7,5 a	5,7 a	6,1 a	5,7 c	5,1 c	5,7 a	6,7 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Saint John

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09 à oct.10	oct.10 à oct.11	oct.09 à oct.10	oct.10 à oct.11	oct.09 à oct.10	oct.10 à oct.11	oct.09 à oct.10	oct.10 à oct.11	oct.09 à oct.10	oct.10 à oct.11
Zone 1 - Sud	**	3,3 d	++	4,0 d	++	3,6 d	++	4,1 d	**	2,9 b
Zone 2 - Ouest	**	**	4,0 d	3,7 d	3,2 c	2,8 b	3,7 d	4,1 d	3,8 c	3,3 c
Zone 3 - Nord	**	2,3 c	2,8 b	2,3 c	2,4 b	1,8 b	2,9 b	3,4 c	2,8 a	1,8 b
Zone 4 - Est	++	10,1 a	3,7 c	4,5 c	3,9 c	3,9 c	4,1 c	**	3,6 c	6,6 b
Ville de Saint John (zones 1-4)	2,2 c	4,0 c	2,5 b	3,5 c	2,4 a	2,9 a	3,3 c	10,9 c	2,6 a	3,3 b
Zone 5 - Périphérie	**	**	**	5,7 d	3,8 d	5,4 c	**	**	3,8 c	6,2 c
Saint John (RMR)	2,1 c	4,1 c	3,2 c	3,4 c	2,4 a	3,1 b	3,3 c	11,1 c	2,9 a	3,4 b

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Saint John

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Saint John (RMR)										
Avant 1940	**	11,0 d	6,2 c	6,0 c	8,5 b	6,9 c	3,5 d	3,8 d	6,9 b	6,2 b
1940 à 1959	**	15,8 a	0,0 c	**	3,4 d	8,4 c	**	**	3,6 d	7,2 c
1960 à 1974	5,9 d	5,2 b	3,3 c	7,5 b	3,4 b	3,8 a	**	1,7 c	4,0 b	4,5 a
1975 à 1989	5,0 c	13,6 c	5,0 b	7,7 b	5,1 a	5,5 b	3,8 d	11,2 a	5,0 a	6,5 a
1990 ou après	**	**	**	3,9 c	1,9 c	2,5 c	**	**	2,9 b	4,6 d
Tous les immeubles	9,0 c	11,2 c	4,7 b	6,5 b	5,1 a	5,4 a	5,1 c	4,4 c	5,1 a	5,9 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Saint John

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Saint John (RMR)										
Avant 1940	459 b	480 a	561 a	563 a	657 a	682 a	714 a	711 a	618 a	635 a
1940 à 1959	**	512 a	508 b	528 b	612 a	623 a	669 a	689 a	603 a	615 a
1960 à 1974	493 a	504 a	580 a	597 a	643 a	668 a	679 a	734 a	627 a	651 a
1975 à 1989	457 a	489 a	518 a	557 a	602 a	629 a	681 a	988 a	583 a	628 a
1990 ou après	445 b	437 a	609 a	647 a	828 a	862 b	842 c	885 c	738 b	751 b
Tous les immeubles	464 a	478 a	555 a	572 a	645 a	670 a	706 a	751 a	620 a	644 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Saint John

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Saint John (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	5,1 d	5,6 c	6,4 c	6,7 c	4,9 d	**	6,2 b	5,7 c
6 à 19 unités	5,1 d	**	4,8 b	7,4 b	4,8 a	5,4 a	5,7 d	5,4 c	4,9 a	5,9 a
20 à 49 unités	4,9 c	5,7 b	3,8 b	5,6 c	4,2 b	3,0 b	3,9 d	0,0 a	4,1 b	3,8 b
50 à 99 unités	6,6 a	17,9 a	4,2 a	6,9 a	6,4 a	5,7 a	**	12,1 a	5,4 a	9,1 a
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	9,0 c	11,2 c	4,7 b	6,5 b	5,1 a	5,4 a	5,1 c	4,4 c	5,1 a	5,9 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Saint John

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Saint John (RMR)										
3 à 5 unités	442 b	482 a	549 a	554 a	618 a	648 a	701 a	714 a	606 a	628 a
6 à 19 unités	481 b	475 a	544 a	561 a	644 a	665 a	684 a	703 a	620 a	637 a
20 à 49 unités	462 a	490 a	538 a	561 a	644 a	642 a	971 b	965 a	613 a	619 a
50 à 99 unités	462 a	474 a	650 a	676 a	745 a	796 a	**	1 102 a	645 a	737 a
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	464 a	478 a	555 a	572 a	645 a	670 a	706 a	751 a	620 a	644 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
RMR de Saint John

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Zone 1 - Sud	**	5,8 d	6,5 b	6,6 b	**	**	4,3 a	7,4 a	a.l.u.	a.l.u.
Zone 2 - Ouest	4,8 c	3,9 c	2,1 b	4,7 c	**	**	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Zone 3 - Nord	4,7 d	**	5,0 b	6,1 b	3,4 c	3,1 c	**	**	**	**
Zone 4 - Est	4,7 b	3,3 c	4,1 b	6,5 b	7,4 b	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Ville de Saint John (zones 1-4)	**6,1 c**	**5,7 c**	**4,8 b**	**6,1 a**	**4,1 b**	**3,7 b**	**5,4 a**	**9,1 a**	**	**
Zone 5 - Périphérie	7,0 c	5,7 c	5,4 b	4,6 b	**	**	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Saint John (RMR)	**6,2 b**	**5,7 c**	**4,9 a**	**5,9 a**	**4,1 b**	**3,8 b**	**5,4 a**	**9,1 a**	**	**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de Saint John

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Saint John (RMR)										
Moins de 400 $	**	0,0 d	**	**	**	**	**	**	4,8 d	**
400 à 499 $	**	13,6 d	3,1 c	8,8 c	2,2 c	5,5 d	**	0,0 d	3,4 c	8,8 c
500 à 599 $	**	13,4 d	7,2 c	7,3 b	4,4 c	6,9 b	**	**	5,7 b	7,2 b
600 à 699 $	**	**	4,5 d	6,7 b	5,2 b	5,3 b	3,2 d	3,4 d	4,8 b	5,4 b
700 à 799 $	**	a.l.e.	5,1 d	3,8 d	8,3 b	8,7 b	**	3,8 d	7,6 b	6,7 b
800 $ et +	**	a.l.e.	**	**	4,3 c	4,8 c	**	**	5,7 c	5,5 c
Toutes les fourchettes	9,0 c	11,2 c	4,7 b	6,5 b	5,1 a	5,4 a	5,1 c	4,4 c	5,1 a	5,9 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Est considéré comme étant vacant tout logement qui n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qui pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Les régions métropolitaines de recensement (RMR) et les agglomérations de recensement (AR) sont formées d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine, appelée noyau urbain. Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins des Recensements de 2001 et de 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire ne pourraient pas être réalisées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles et des ménages des différentes régions du Canada. La SCHL les remercie du travail qu'ils font et de l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profite à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs

Créé par la SCHL, l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs permet d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. Pour chaque centre, on divise le revenu médian par le revenu qu'un ménage doit gagner pour payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Le résultat est ensuite multiplié par 100 et devient l'indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu médian est requis, et inférieur si 30 % du revenu médian ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire. Pour les années où l'on ne dispose pas du revenu médian, la SCHL a établi des prévisions.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu de Statistique Canada, dont les données sont disponibles pour les années 1994 à 2009. Pour 2010 et 2011, la SCHL a établi des prévisions. À noter que l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs est calculé au moyen de la valeur nominale des loyers et des revenus médians.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

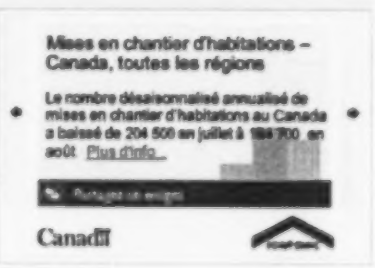
- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

- ✓ Renseignements sur le marché de l'habitation
- ✓ Données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations
- ✓ Un outil simple à partager ou à héberger sur votre site Web



64441_2011_A01